



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio di Via Agliè n. 3 in Torino (TO)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ivano Bonanno**

CF: BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobds.it

PEC: ivano.bonanno@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO Via Agliè 3, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **63,62** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in Comune di Torino (TO) – Via Agliè n.c. 3 edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1149 particella 565.

Più precisamente con accesso dalla scala condominiale priva di ascensore e da tratto di ballatoio comune:

- Alloggio al piano terzo (4° F.T.) composto da ingresso su tinello-zona cottura, due camere, bagno e piccolo disimpegno con accessoria cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di m. 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 565 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Agliè n. 3, piano: 3-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 09/11/2021 - Pratica n. TO210250 in atti dal 11/11/2021 - variazione per presentazione planimetria mancante.  
Coerenze: Alloggio: ballatoio comune, altro alloggio al piano, vuoto sulla Via Agliè, edificio di Via Agliè n.c. 1. Cantina (come da atto di provenienza): altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1910.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>63,62 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.342,71</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/08/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla presenza del Custode è stato eseguito l'accesso forzoso in data 26.06.2024. L'alloggio risulta libero da persone e disabitato da diverso tempo. Sono presenti mobili ed oggetti.

Non è stato possibile individuare correttamente la cantina in proprietà in quanto le coerenze sono risultate generiche sugli atti di provenienza e sia sulla planimetria catastale attualmente in atti che sulla precedente planimetria storica non sono indicate correttamente le coerenze. Peraltro, anche l'Amministratore del Condominio, contattato in merito, non ha saputo riferire quale cantina fosse attribuita all'alloggio pignorato. Sarebbe opportuno, che il Custode, in accordo con l'Amministratore facesse un'indagine con i condomini per individuare con maggior certezza la cantina in proprietà. Per quanto potuto accertare, da una planimetria dell'anno 1925 inviata dall'amministratore (ed allegata alla presente) che non sembra abbinata al Regolamento di Condominio, la cantina in proprietà dovrebbe essere quella ivi indicata con il n. 10 (dieci).

Per ampliare la ricerca si è eseguita anche ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 risalendo ad una nota di trascrizione di provenienza dell'alloggio del 12.06.1930. Purtroppo, nella nota di trascrizione non è risultato leggibile il nominativo del Notaio rogante, necessario per poter prendere visione del titolo.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di Condominio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Condominio di Via Agliè n. 3.

Dai controlli eseguiti non è stato possibile reperire i riferimenti del Regolamento di Condominio prodotto in copia dall'Amministratore.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 19/11/2005 ai nn. 106510/110 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53583/12768, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cartella esattoriale .

Importo ipoteca: € 65.269,80.

Importo capitale: € 32.634,90.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino (TO) - C.F. Foglio 50 particella 943 sub 27.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 ai nn. 27688/2023 di repertorio, trascritta il 30/01/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3883/3060, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino (TO) - a C.F. al Foglio 1149 particella 565 sub 27.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 717,57**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.185,18**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione dello stabile è affidata allo studio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Corso \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - 10154 - Torino - Tel 011/ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* @libero.it)

In data 28.05.2024 lo scrivente inviava comunicazione con e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta via e-mail del 28.05.2024 inviava allo scrivente copia di regolamento di condominio, privo di riferimenti di deposito (ma di redazione recente) e di una planimetria portante la data del 06.06.1925, prospetto ripartizione bilancio a consuntivo gestione ordinaria 2022-2023, prospetto ripartizione bilancio a preventivo gestione ordinaria 2023-2024.

Al fine di indicare le "spese fisse" di gestione, si è preso in esame l'esercizio ordinario a preventivo indicato dall'Amministratore nel prospetto per il periodo 05.07.2023-04.07.2024. Dall'esame del carteggio, è risultato che all'alloggio pignorato competono le seguenti voci di spesa, così ripartite:

- Spese generali di proprietà = € 199,95

- Fondo cassa = € 129,00

- Spese scala inquilini = € 164,48

- Spese acqua inquilini (a persona) = € 224,14

per un importo complessivo di gestione pari ad € 717,57

Dall'esame del carteggio è risultato che la proprietà è in debito con il condominio di Via Agliè n. 3 per le seguenti somme così ripartite:

- saldo dovuto gestione ordinaria a consuntivo 2022/2023 = € 450,04

- gestione ordinaria a consuntivo 2022/2023 = € 2.017,57 (comprehensive di spese personali per € 1.313,13)

- gestione ordinaria a preventivo 2023/2024 = 717,57

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato dall'amministratore di debito negli ultimi due anni è pertanto da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si allegano alla presente relazione:

- copia dell'atto di vendita a rogito Notaio Paolo Bonomo del 02.06.1997 Rep. n. 20189/7515 (*Allegato 07*).

- copia dell'atto di rinuncia abdicativa a quota di comproprietà a rogito Notaio Gabriele Gili del 15.11.2021 Rep. n. 6752/4756 (*Allegato 08*).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di vendita (dal 02/06/1997), con atto stipulato il 02/06/1997 a firma di Notaio Dott. Paolo Bonomo ai nn. 20129/7515 di repertorio, registrato il 11/06/1997 a Ufficio del Registro - Atti Pubblici ai nn. 15051, trascritto il 13/06/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 14949/9926.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 50 particella 943 sub 27

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di rinuncia (dal 15/11/2021), con atto stipulato il 15/11/2021 a firma di Notaio Dott. Gabriele GILI ai nn. 6752/4756 di repertorio, registrato il 21/11/2021 a Agenzia delle Entrate - II Ufficio di Torino ai nn. 57138, trascritto il 29/11/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 51503/37852.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 1149 particella 565 sub 27.

A seguito della rinuncia in maniera abdicativa alla comproprietà per la quota di 500/1000 della coniuge con l'atto indicato, si è consolidata la proprietà per gli effetti di cui all'articolo 1104 comma 1 del Codice Civile.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di rinuncia ( fino al 15/11/2021), con atto stipulato il 15/11/2021 a firma di Notaio Dott. Gabriele GILI ai nn. 6752/4756 di repertorio, registrato il 21/11/2021 a Agenzia delle Entrate - II Ufficio di Torino ai nn. 57138, trascritto il 29/11/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 51503/37852.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 1149 particella 565 sub 27.

Con detto atto la comproprietaria dell'immobile rinuncia in maniera abdicativa al diritto di comproprietà ad essa spettante.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di vendita (dal 02/06/1997 fino al 15/11/2021), con atto stipulato il 02/06/1997 a firma di Notaio Dott. Paolo Bonomo ai nn.

20129/7515 di repertorio, registrato il 11/06/1997 a Ufficio del Registro - Atti Pubblici ai nn. 15051, trascritto il 13/06/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 14949/9926. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 50 particella 943 sub 27

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **1910-1-116**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Edificazione , presentata il 08/01/1910, rilasciata il 11/03/1910 con il n. 119 di protocollo. Costruzione di casa a quattro piani fuori terra in Via Agliè n. 3 in Torino.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l'immobile ricade in zona Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona di categoria B - non monumentale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano modifiche a spazi interni e di suddivisione di unità difformi dall'ultimo stato licenziato dell'anno 1910. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 )

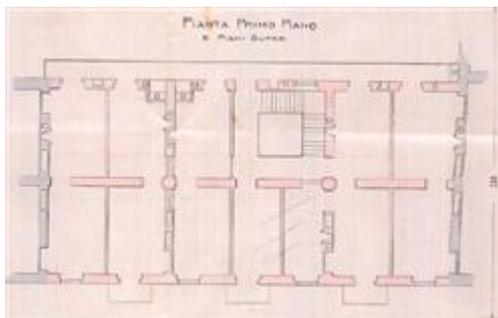
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata pratica ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare con riferimento l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista, diritti di segreteria, sanzioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della porta di disimpegno tra la zona soggiorno ed il bagno. Dovrà essere ricollocata (come risulta dalla planimetria catastale in atti) per il rispetto delle condizioni igienico-edilizie. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricollocazione porta nel disimpegno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA AGLIÈ 3, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Agliè 3, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **63,62** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in Comune di Torino (TO) – Via Agliè n.c. 3 edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1149 particella 565.

Più precisamente con accesso dalla scala condominiale priva di ascensore e da tratto di ballatoio comune:

- Alloggio al piano terzo (4° F.T.) composto da ingresso su tinello-zona cottura, due camere, bagno e piccolo disimpegno con accessoria cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di m. 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 565 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Agliè n. 3, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2021 - Pratica n. TO210250 in atti dal 11/11/2021 - variazione per presentazione planimetria mancante.  
Coerenze: Alloggio: ballatoio comune, altro alloggio al piano, vuoto sulla Via Agliè, edificio di Via Agliè n.c. 1. Cantina (come da atto di provenienza): altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1910.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Lavazza, Centro Salesiano Michele Rua). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che i controlli eseguiti presso il SIPEE hanno consentito di accertare che l'APE con codice n., 2021 210200 0075 del 29.09.2021 è stato invalidato/annullato/scaduto in data 31.12.2022.

L'accesso allo stabile avviene per mezzo portoncino in legno a due ante. Entrando, una scala di cinque alzate consente di giungere all'atrio posto al piano rialzato. Sulla destra si sviluppa la scala condominiale per l'accesso ai piani dell'edificio. La scala è rivestita con pedate in pietra, dispone di parapetto e mancorrente in ferro lavorato. L'edificio NON dispone di ascensore e pertanto, l'accesso al piano terzo (4° F.T.) è disagiata. Giunti al pianerottolo del piano terzo, una porta in ferro e vetri consente di immettersi sul ballatoio comune del piano (che prospetta verso il cortile comune). Da questo, sulla sinistra un cancelletto permette l'accesso al tratto di ballatoio comune da cui si perviene alle porte dell'alloggio pignorato. Le tre porte dell'alloggio verso il ballatoio (due del tinello su cui è indicata la NUI 12 ed una della camera) sono costituite da serramenti in alluminio e vetri. Entrando ci si immette nel tinello con zona cottura; sulla destra vi è l'accesso ad una camera e sulla sinistra al piccolo disimpegno, al bagno ed alla camera che prospetta (a mezzo finestra) verso la Via Agliè.

L'alloggio è pavimentato in piastrelloni di ceramica di tonalità chiara. Nel tinello una parete è rivestita parzialmente in piastrelle di gres porcellanato. Sono presenti gli attacchi per gli elettrodomestici di base (piano cottura e frigorifero).

Il disimpegno ed il tratto di soffitto sopra la porta della camera sono controsoffittati e risulta ricavato un piccolo contentitore nel ribassamento.

Il bagno non dispone di apertura verso l'esterno e pertanto la ventilazione sarà forzata. E' dotato di apparecchi igienico-sanitari quali: lavandino, bidet, vaso a sedile e piatto doccia con box rotto. E' presente piccolo boiler elettrico a parete per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.

All'interno dell'alloggio risultano essere stati rimossi i termosifoni originariamente presenti. Pertanto, l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento attivo.

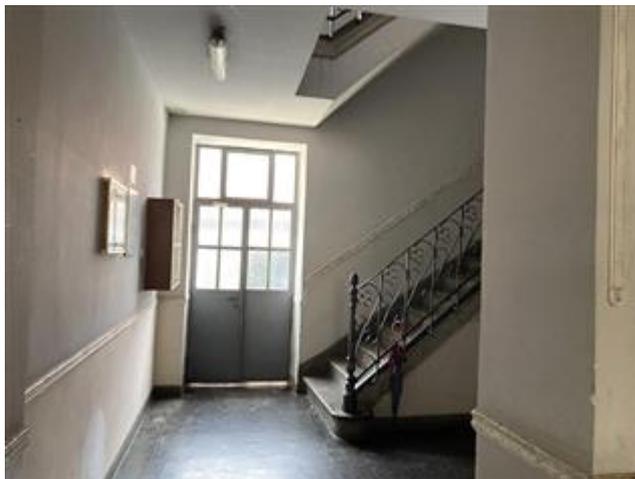
L'alloggio si presenta in carenti condizioni di manutenzione e conservazione. Tutti i soffitti sono anneriti da una patina di muffa di colore grigio scuro-marrone che ha provocato il distacco della pellicola di tinteggiatura.

Non è stato possibile eseguire la verifica in merito alla corretta attribuzione della cantina in proprietà. Si presume che la stessa sia la n. 10 (dieci).

L'edificio si compone di unità abitative. E' rifinito sulla Via Agliè in intonaco tinteggiato. I balconi posti a scacchiera sulla Via Agliè poggiano su modiglioni.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 2*) e fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 26.

L'edificio è situato nel quartiere "Barriera di Milano". La zona si estende tra il corso Vigevano-corso Novara, corso Venezia, via Gottardo e corso Regio Parco.



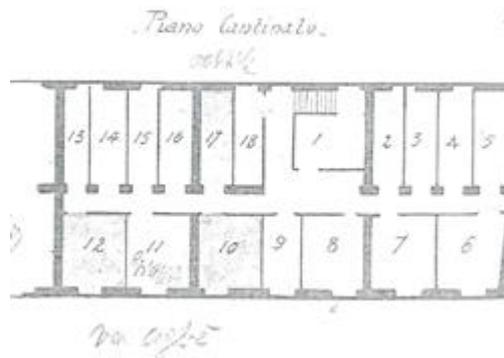
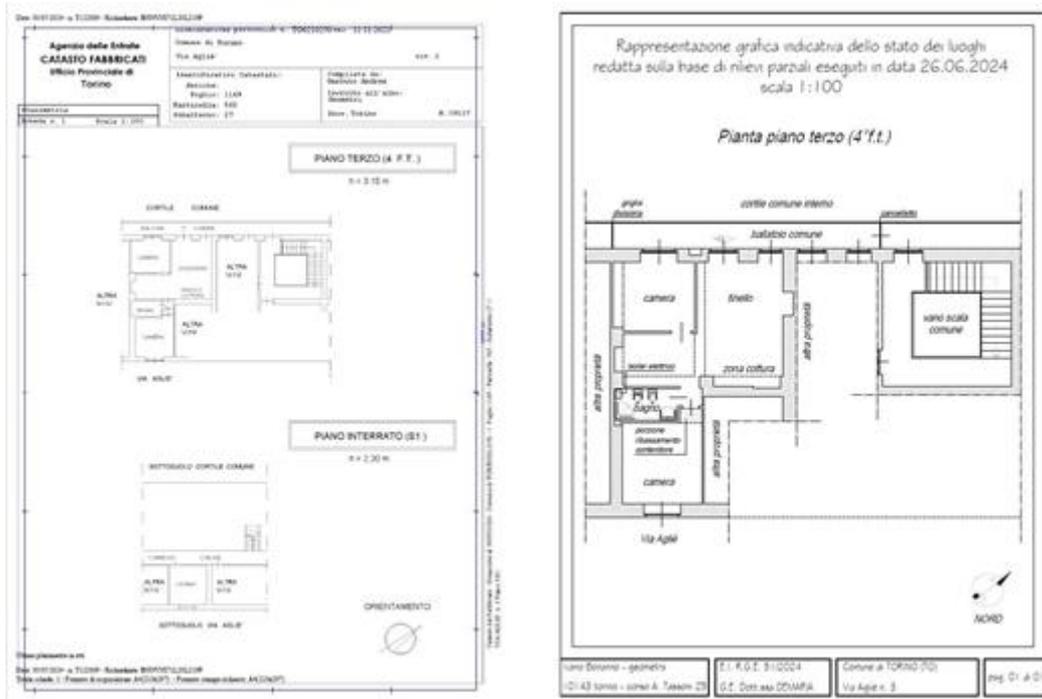


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	60,35	x	100 %	=	60,35
Cantina	13,08	x	25 %	=	3,27
<b>Totale:</b>	<b>73,43</b>				<b>63,62</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 3<sup>a</sup> senza ascensore composto da cucina, camera, bagno e balcone

Indirizzo: Via Monte Rosa n. 30 - Torino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 5

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 17 %

Prezzo: 40.670,00 pari a 625,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 4<sup>a</sup> senza ascensore composto da cucina, camera, bagno e balcone

Indirizzo: Via Malone n. 34 - Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 4

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 17 %

Prezzo: 34.860,00 pari a 645,56 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto<sup>TM</sup>D5".

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.670,00	34.860,00
Consistenza	63,62	65,00	54,00
Data [mesi]	0	4,00	1,00
Prezzo unitario	-	753,85	777,78

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	625,69	625,69

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	40.670,00	34.860,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-863,46	6.019,16
<b>Prezzo corretto</b>	<b>39.806,54</b>	<b>40.879,16</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **40.342,85**

Divergenza: 2,62% < 5%

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 7% in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita e del 10% in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,62 x 634,12 = **40.342,71**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.342,71**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.342,71**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,62	0,00	40.342,71	40.342,71
				<b>40.342,71 €</b>	<b>40.342,71 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.342,71**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.867,14**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 275,57**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.000,00**

data 05/08/2024

il tecnico incaricato  
Ivano Bonanno